

Eigentumsfinanzierung BW – Z15/Z20-Darlehen

Fallbeispiel mit FAQs zur Erläuterung des Z15/Z20-Darlehen der L-Bank

Familie Mustermann hat zwei minderjährige Kinder. Frau Mustermann ist mit dem 3. Kind schwanger. Hier ist wichtig: Ein Kind zählt ab der 14. Schwangerschaftswoche mit dazu. Fam. Mustermann lebt zurzeit in Miete und möchte sich nun ein Grundstück kaufen um neu darauf zu bauen.

1.) Folgende Kriterien müssen erfüllt werden:

Vorhabensbeginn:

Der Antrag zum Z15/Z20-Darlehen muss vor Vorhabensbeginn bei der L-Bank bzw. Wohnraumförderstelle gestellt werden. D.h. es darf bei einer gebrauchten Immobilie der Kaufvertrag und beim Neubau der Werkvertrag mit der Baufirma noch nicht unterschrieben werden. Anders wie beim Kauf einer gebrauchten Immobilie, darf beim Neubau das Grundstück bereits vorher gekauft werden. Beim Neubau darf auch vorher der Bauantrag gestellt und mit einem Architekten geplant werden.

Wohnfläche, vorhandenes Wohneigentum:

Das zu erwerbende Wohneigentum darf bei einer 4-köpfigen Familie eine max. Wohnfläche von 160 m² nicht überschreiten.

Bei Haushalten mit mehr als 4 Personen erhöht sich die Grenze um 15 m² für jede weitere Person. Kann der Bürger ein Arbeitszimmer steuerlich absetzen (z.B. bei Lehrern, Selbständigen), kann die Wohnflächengrenze um ein Arbeitszimmer von max. 15 m² überschritten werden.

Die Kinderzimmer müssen min. 10 m² groß sein. Jedes Kind sollte ein eigenes Kinderzimmer haben. Genügt die Zimmeranzahl nicht, können zwei Kinder in einem Kinderzimmer mit min. 15 m² untergebracht werden. Hierbei sollte der Altersunterschied der Kinder und das Geschlecht einer dauerhaften gemeinsamen Unterbringung nicht entgegenstehen.

Besitzt der Bürger bereits eine Immobilie in angemessener Größe oder wurde sie in den letzten 12 Monaten aufgegeben, bekommt die Familie keine Förderung.

Als angemessen gilt eine Wohnfläche von 90 m² für 4 Personen (bzw. Erhöhung der Wohnfläche um jeweils 10 m² für jedes weitere Kind oder Reduzierung um 10 m² bei nur einem Kind).

Antragsteller müssen ggf. alle Anstrengungen unternehmen, um eine ausreichende Größe und einen ausreichenden Zuschnitt zu erreichen z.B. Wände einziehen oder versetzen.

Hat der Bürger einen Anteil an einer Immobilie geerbt, ist die Immobilie zu klein oder von der Entfernung her zu weit weg, sollte dies der Förderung nicht im Weg stehen.

In jedem Fall müssen im Antrag Angaben zu vorhandenen Immobilien gemacht und entsprechende Unterlagen (Grundbuchauszug, Grundrisse, Wohnflächenberechnung) eingereicht werden.

Einkommensgrenzen:

Die aktuellen Einkommensgrenzen lesen Sie bitte auf dem aktuellen Merkblatt zum Z15/Z20-Darlehen nach.

Das zukünftige Bruttojahreseinkommen des Haushalts darf bestimmte Grenzen nicht überschreiten. Elterngeld wird nicht dazu gerechnet.

Bekommt der Elterngeldbeziehende in den nächsten 12 Monaten wieder Gehalt ist das zukünftige Gehalt x 12 Monate zu berücksichtigen.

Beispiel 1:

Fam. Mustermann stellt am 30.11.2025 den Antrag auf ein Z 15-Darlehen.

Frau Mustermann ist schwanger. Geburtstermin ist der 15.03.2026. Frau Mustermann wird für ein Jahr in Elternzeit gehen.

In diesem Fall ist nur das Einkommen von Herrn Mustermann relevant.

Beispiel 2:

Fam. Mustermann stellt am 30.11.2025 den Antrag auf ein Z 15-Darlehen.

Der Familiennachwuchs wurde bereits am 10.03.2025 geboren. Frau Mustermann befindet sich in Elternzeit und wird ab dem 11.03.2026 wieder arbeiten.

Sie wird zukünftig monatlich 1.500,00 € brutto verdienen.

In diesem Fall zählt das zukünftige Gehalt von Frau Mustermann mit zum Bruttojahreseinkommen. Es wird wie folgt dazu gerechnet:

$1.500,00 \text{ €} \times 12 = 18.000,00 \text{ €}$ abzgl. $1.230,00 \text{ €}$ Werbungskosten
= $16.770,00 \text{ €}$ Bruttojahreseinkommen Frau Mustermann.

Was zählt zum Bruttojahreseinkommen und was nicht:

- Weihnachts- und Urlaubsgeld, Gewinnbeteiligungen und vermögenswirksame Leistungen müssen berücksichtigt werden.
- Gehaltserhöhungen in den nächsten 12 Monaten müssen berücksichtigt werden.
- Bezüge aus Renten und Pensionen sind zu berücksichtigen.
- Überschüsse aus bestehenden Mieteinnahmen und Einnahmen aus Kapitalvermögen zählen zum Bruttojahreseinkommen.
- Kindergeld, Arbeitslosengeld und Pflegegeld werden nicht berücksichtigt.
- Sachbezüge/Geldwerte Vorteile (z.B. Zuschuss Kinderbetreuung, PKW) werden raus gerechnet.
- Unterhaltsleistungen werden beim Zahlungspflichtigen bis zu 3.000,00 € p.a. (Kindesunterhalt) und bis zu 6.000,00 € p.a. (Ehegattenunterhalt) abgezogen, wiederum beim Zahlungsempfänger in voller Höhe berücksichtigt.
- erzielen Kinder oder andere Haushaltsangehörige zusätzlich ein Einkommen und wohnen in Zukunft länger als 12 Monate in der geförderten Immobilie (z.B. Kinder mit einer Ausbildungsvergütung, die Oma mit Rentenbezügen), zählen diese Einkünfte mit zum Bruttojahreseinkommen (nicht bei der späteren Belastungsberechnung).
- Die Werbungskosten von pauschal 1.230,00 € oder mehr laut Einkommensteuerbescheid, werden abgezogen.
- Das Bruttogehalt kann nur berücksichtigt werden, wenn der Arbeitsvertrag unbefristet und die Probezeit abgelaufen ist. Es sollten min. drei Monatsabrechnungen eingereicht werden können.
- Alleinerziehende erhalten einen Entlastungsbetrag auf die Einkommensgrenze.

Beispiel:

Herr Mustermann verdient aktuell 4.500,00 € brutto im Monat, in drei Monaten steht eine tarifliche Gehaltserhöhung um 300,00 € brutto an. Er bekommt zusätzlich 2.500,00 € Weihnachtsgeld und 2.000,00 € Urlaubsgeld.

Des Weiteren bekommt er jedes Jahr eine Gewinnbeteiligung. Herr Mustermann kann nicht absehen, wie hoch die Gewinnbeteiligung dieses Jahr ausfallen wird.

In diesem Fall wird die Gewinnbeteiligung des letzten Jahres angesetzt.

Berechnung:

$4.800,00 \text{ €} \times 12 = 57.600,00 \text{ €} + 9.000,00 \text{ €}$ (Weihnachtsgeld, Urlaubsgeld und Gewinnbeteiligung)
= $66.600,00 \text{ €}$ abzgl. $1.230,00 \text{ €}$ Werbungskosten
= $65.370,00 \text{ €}$ Bruttojahreseinkommen Herr Mustermann

Selbstständige:

Bei Selbständigen wird der Gewinn des letzten Jahres als Maßstab für die Einkommensgrenze angesetzt. Für die spätere Belastungsberechnung sind die letzten drei Jahre relevant. Weitere Erläuterungen siehe unter „Belastungsberechnung bei Selbständigen“.

Erforderliche Eigenleistung:

Die Förderung setzt ein angemessenes Eigenkapital voraus.

Prinzipiell müssen min. 15% der Gesamtkosten als Eigenkapital eingebracht werden.

Bei den Gesamtkosten werden alle Kosten berücksichtigt. D.h. beim Neubau die Grundstückskosten und Kaufnebenkosten wie Notar, Makler und Grunderwerbsteuer, die Kosten für den Hausbau und alle weiteren Kosten wie Außenanlagen, Architekt, Baugenehmigung...

Bei einer gebrauchten Immobilie wird der Kaufpreis, die Kaufnebenkosten und die Renovierungskosten zusammengerechnet.

Von diesen Gesamtkosten müssen min. 15% an Eigenkapital mit in die Finanzierung eingebracht werden. Es dürfen auch Schenkungen dabei sein.

Kann der Bürger keine 15% aufbringen, aber min. 8,5% gibt es zwei Möglichkeiten um evtl. doch die Förderung zu bekommen.

Die erste Möglichkeit ist, der Bürger bringt den fehlenden Betrag, also 6,5% in Form von Eigenleistungen ein. D.h. anstatt Handwerker zu beauftragen, werden einige der Arbeiten selbst oder zusammen mit Freunden, Nachbarn, Verwandtschaft gemacht. Die durch die so genannte "Selbsthilfe" ersparten Kosten können als Eigenleistung in banküblichen Umfang von in der Regel 10 % der Baukosten (max. 25.000 Euro) angesehen werden.

Die zweite Möglichkeit ist die Umwandlung eines Teils des Z 15-Darlehens in einen Direktzuschuss. D.h. das Z 15-Darlehen reduziert sich von z.B. 270.000 € auf 170.000,00 €. Die 100.000,00 € werden anhand eines Umrechnungsfaktors (der Faktor ändert sich jede Woche) in einen Zuschuss umgerechnet. Dieser Zuschuss, den der Bürger dann auch wirklich als Geldleistung bekommt, plus das Eigenkapital von min. 8,5% müssen dann die 15% erforderliche Eigenkapitalquote ergeben. Der aktuelle Umrechnungsfaktor ist auf der Konditionenübersicht der L-Bank zu finden.

Beispiel: Reduzierung Z15-Darlehen um 100.000,00 €; beispielhafter Umrechnungsfaktor 3,30 = 30.300,00 € Direktzuschuss.

Das verbleibende Z15-/Z20-Darlehen muss mindestens 100.000 € bei einem Neubau/ Erwerb neuen Wohnraums und mindestens 50.000 € bei Erwerb bestehenden Wohnraums betragen. Die Bearbeitungsgebühr beträgt 1 % des Zuschussbetrages.

zu viel Eigenkapital:

das Eigenkapital darf jedoch auch nicht 50% der Gesamtkosten übersteigen. Eine Förderung wäre in diesem Fall nicht gerechtfertigt.

Energiestandard bei Neubau:

Ein Neubau muss min. mit dem KfW Standard 55 oder besser errichtet werden.

2.) Darlehensbedingungen:

Die aktuellen Darlehenshöhen, welche sich nach der Anzahl der Kinder richten und die aktuellen Zins- und Tilgungshöhen lesen Sie bitte in dem aktuellen Merkblatt zum Z15-/Z20-Darlehen und in der „Konditionenübersicht Eigentumsförderung“ der L-Bank nach.

Das Z 15-Darlehen hat eine 15-jährige Zinsbindung, das Z 20-Darlehen hat eine 20-jährige Zinsbindung.

Das Darlehen muss nach spätestens zwei Jahren ab Zusage in Anspruch genommen werden. Es fallen keine Bereitstellungszinsen an.

Das Darlehen ist zwei Jahre tilgungsfrei. D.h. die Tilgung startet standardgemäß erst nach 24 Monaten.

Sondertilgungen sind nicht möglich.

Ab dem 3. Jahr nach dem Abschluss des Darlehensvertrages kann der Tilgungssatz während der Zinsbindungsdauer einmalig auf maximal 5,00 % p.a. erhöht werden. Die geförderte Maßnahme muss abgeschlossen sein.

An diesen Parametern lässt sich individuell nichts ändern.

3.) Prüfung der tragbaren Belastung:

Belastungsberechnung:

Zum Schluss ist wichtig, dass das Einkommen nicht nur zu hoch sein darf, es darf wiederum auch nicht zu niedrig sein. Die Belastung aus der Finanzierung muss auch getragen werden können.

Zur Orientierung gibt es hierfür die so genannte Belastungstabelle der L-Bank.

Um die max. zulässige Belastungsgrenze zu ermitteln, wird das mtl. durchschnittliche Bruttoeinkommen, evtl. erhaltene Unterhaltszahlungen, ein 15%iger Aufschlag für Beamtenekommen und die Personen im Haushalt berücksichtigt.

Auf die anschließend ermittelte Belastungsgrenze werden das Kindergeld und die Mieteinnahmen bei teilweiser Vermietung des Objekts dazu gerechnet.

Abzüglich der mtl. Kosten aus der Finanzierung (Zins + Tilgung aller Darlehen), evtl. Belastungen aus bestehenden Verpflichtungen (Ratenkredite, Unterhaltszahlungen) und der Bewirtschaftungskosten für die Immobilie (siehe unter Bewirtschaftungskosten), darf kein Fehlbetrag entstehen.

Bei einem mtl. Fehlbetrag von bis zu 200,00 € kann der Antrag mit einem Bürgen gestellt werden. Der Bürge darf das 60. Lebensjahr noch nicht erreicht haben.

Zur Gleichstellung von Renteneinkommen und Unterhaltsleistungen mit dem Bruttoeinkommen von Arbeitnehmern gibt es verschiedene Zuschläge auf die Nettozahlungen zur Ermittlung des Bruttoeinkommens für die Belastungstabelle.

Siehe unter „Zuschläge zur Nettorente/zum Unterhaltseingang“.

Sollte sich das Einkommen nach 12 Monaten nach Antragstellung und innerhalb der nächsten drei Jahre erhöhen, kann dies förderunschädlich für eine Besserstellung der Belastungsberechnung berücksichtigt werden. Wenn z.B. der in Elternzeit befindliche Antragsteller wieder anfängt zu arbeiten oder sich das Einkommen aus einer Gehaltserhöhung oder Arbeitszeitaufstockung erhöht.

Ein Beispiel für eine Patchwork-Familie:

Herr Mustermann und Frau Frühling sind in zweiter Ehe. Aus erster Ehe hat Herr Mustermann ein Kind und Frau Frühling zwei Kinder. Herr Mustermann und Frau Frühling haben zusammen zwei weitere Kinder. Für das Kind aus erster Ehe zahlt Herr Mustermann Unterhalt. Das Kind wohnt nur manchmal bei seinem Vater.

Die zwei Kinder aus erster Ehe von Frau Frühling wohnen bei Familie Frühling/Mustermann. Frau Frühling erhält 600,00 € Unterhalt pro Monat für die zwei Kinder.

Bei der Immobiliengröße, Zimmeraufteilung und bei der Höhe des Z15-Darlehens wurden alle fünf Kinder berücksichtigt. Bei der Belastungsberechnung werden die Bruttogehälter der Eheleute Mustermann/Frühling und sieben Personen bewertet. Der zu zahlende Unterhalt von Herrn Mustermann wird von seinem Bruttogehalt abgezogen. Der empfangene Unterhalt von Frau Frühling wird mit einem Zuschlag von 18% (siehe Zuschläge) berücksichtigt.

Belastungsberechnung bei Selbständigen:

Für die so genannte Belastungsberechnung wird der Gewinn der letzten drei Jahre durch entsprechende Gewichtung berücksichtigt.

Haben wir z.B. das Jahr 2025, zählt der Gewinn von 2022 x 1, der Gewinn von 2023 x 2 und der Gewinn von 2024 x 3. Das Jahr 2025 kann berücksichtigt werden, wenn es fast beendet ist.

Liegt kein Steuerbescheid vor, zählt der Überschuss aus Betriebsein- und Betriebsausgaben.

Einkünfte aus einer selbständigen Tätigkeit können nur dann als nachhaltig gesichert anerkannt werden, wenn Sie über min. drei volle Jahre erzielt wurden.

Bewirtschaftungskosten:

Die aktuellen Bewirtschaftungskosten variieren je nachdem ob es sich um ein Gebrauchtobjekt, ein Haus, eine Eigentumswohnung, einen Neubau nach Energieklasse 55 oder 40 oder eine vermietete Einheiten wie z.B. eine Einliegerwohnung handelt.

Der vorgegebene Wert wird pro m² Wohnfläche angesetzt.

Die aktuellen Bewirtschaftungskosten lesen Sie bitte in den „Richtlinien zur Eigentumsfinanzierung BW“ nach.

Zuschläge zur Nettorente/zum Unterhaltseingang:

Bis 500,00 €	0%
Über 500,00 € bis 750,00 €	18%
Über 750,00 € bis 1.000,00 €	29%
Über 1.000,00 € bis 1.500,00 €	42%
Über 1.500,00 € bis 2.000,00 €	45%
Über 2.000,00 € bis 2.500,00 €	47%
Über 2.500,00 € bis 3.000,00 €	48%
Über 3.000,00 €	50%

4.) Weitere Darlehen als Ergänzung zum Z15/Z20-Darlehen + Zuschüsse:

Ergänzungsfinanzierung:

In den meisten Fällen reicht das Z15/Z20-Darlehen und das Eigenkapital nicht aus um alle Kosten zu tragen. Für die restliche Finanzierung muss der Bürger ein Angebot von seiner Hausbank/Bank seiner Wahl einholen.

Sollte die andere Bank die restliche Finanzierung neben dem Z15-/Z20-Darlehen nicht darstellen können oder wollen, muss dies schriftlich bestätigt werden (Ablehnungsschreiben/E-Mail). In diesem Fall kann bei der L-Bank eine Ergänzungsfinanzierung mitbeantragt werden.

Die aktuellen Konditionen für die 10, 15, 20, 25, 30 jährigen Zinsbindungen finden Sie auf der aktuellen Konditionenübersicht. Achtung: das Darlehen ist nur 3 Monate bereitstellungszinsfrei.

Zuschüsse und Zusatzfinanzierungen:

Besitzt die Familie bereits eine Immobilie welche zu klein geworden ist, kann das Z15-Darlehen auch für Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums beantragt werden.

Stehen bei einer gebrauchten Immobilie energetische Renovierungen an, wie z.B. Sanierung der Heizung, Fenster, Dachdämmung, Fassadendämmung, dann kann ein zusätzliches Darlehen bei der L-Bank beantragt werden. Das Darlehen beläuft sich auf 50.000,00 € pro Wohneinheit und hat eine Zinsbindung von 10 Jahren.

Wird das Haus so umfangreich saniert, dass es einen Energieeffizienzhausstatus erreicht, erhöht sich das Darlehen auf 120.000,00 € pro Wohneinheit zzgl. der Tilgungszuschüsse konform zum Programm „KfW Energieeffizient Sanieren Effizienzhaus (151)“.

Bei beiden Varianten gibt es zusätzlich einen Einmalzuschuss i.H.v. 3%.

Energiesparhaus KfW-Effizienzhaus 40

Bei Erreichung des Energiestandards 40, kann statt dem Z15-Darlehen das Z20-Darlehen, mit einer Verlängerung der Zinsvergünstigung auf 20 Jahre und einer Darlehenserrhöhung um 50.000 €, beantragt werden.

Zusätzlich gibt es einen Tilgungszuschuss in Höhe von 4.000 €.

Wird die Immobilie barrierefrei gebaut oder umgebaut, kann ebenfalls ein zusätzliches Darlehen bei der L-Bank beantragt werden. Bei einer gebrauchten Immobilie ist es das Darlehen der KfW „Altersgerecht Umbauen (159)“, welches durch die L-Bank weiter vergünstigt wird. Das Darlehen beläuft sich auf 50.000,00 € pro Wohneinheit mit einer 10-jährigen Zinsbindung und einem Einmalzuschuss i.H.v. 3%.

Wird der Neubau barrierefrei gebaut, darf das Z15-Darlehen um die Mehrkosten erhöht beantragt werden, max. jedoch um 60.000,00 €. Die Erhöhung kann auch in einen Zuschuss umgewandelt werden.

Auch für den *innovativen Wohnungsbau* kann ein zusätzliches Darlehen in Höhe der Mehrkosten beantragt werden. Es gelten die Konditionen der Basisförderung und darf 25% der Basisförderung nicht überschreiten.

Wächst die Familie innerhalb der nächsten Jahre nach Antragstellung um ein weiteres Kind, darf eine *Ergänzungsförderung* in Form eines Tilgungszuschusses beantragt werden. Hier sind die dann aktuell gültigen Einkommensgrenzen einzuhalten.

Flexible Wohnraumgestaltung

Bei Grundrissplänen mit vorgemerkten Änderungen zur Möglichkeit der Umgestaltung kann ein Tilgungszuschuss in Höhe von 1.500 € und für Maßnahmen zur Schaffung neuer Wohneinheiten ein Tilgungszuschuss in Höhe von 5.000 € für jede neu geschaffene Wohneinheiten beantragt werden.

5.) Weiter Fragen/Antworten zum Z15/Z20-Darlehen:

Was passiert bei Umzug?

Kommt es überraschend zu Umzugsplänen, sollte dies vorrangig mit der L-Bank besprochen werden. Da es sich um ein Förderdarlehen handelt, muss die Immobilie selbst bewohnt werden und darf z.B. nicht einfach teuer vermietet werden.

Es ist leider nicht möglich das Darlehen auf eine andere Immobilie zu übertragen. Die Immobilie darf verkauft und das Darlehen abgelöst werden.

Eine weitere Möglichkeit ist die sozialgerechte Vermietung der Immobilie. Die Immobilie darf nicht an jemand beliebigen vermietet werden. Der Mieter muss einen Wohnberechtigungsschein haben und die Miete muss unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Höhe der Miete ist mit der Gemeinde zu klären.

Diese Regelungen sind nur innerhalb der 15-jährigen Zinsbindung des Z15-Darlehens relevant.

Rangstellung im Grundbuch:

Für jedes Grundstück gibt es ein Grundbuch. Hier wird unter anderem eingetragen, wer Eigentümer ist und welche Rechte und Pflichten mit dem Grundstück verbunden sind. Die Banken lassen sich die Darlehen im Grundbuch in Abteilung III absichern. Im Falle einer Zwangsversteigerung bekommt die Bank, welche an erster Rangstelle steht, als erstes Geld.

Die L-Bank lässt das Z15-Darlehen und auch die eventuelle Ergänzungsfinanzierung im ersten Rang absichern.

Wenn der Bürger min. 25% Eigenkapital (auch Eigenkapital und Eigenleistung) in die Finanzierung einbringt, geht die L-Bank auch in den zweiten Rang. In diesem Fall kann die Hausbank des Antragstellers mit ihrem Darlehen in den ersten Rang.

Kommunale Zuschüsse:

Kommunale Zuschüsse wie z.B. eine Vergünstigung des Grundstücks pro Kind darf zur Eigenkapitalquote dazugerechnet werden.

Die Immobilie ist vermietet:

Ist die Immobilie welche erworben wird bei Kauf vermietet, muss gewährleistet sein, dass der Mieter innerhalb eines Jahres nach Bewilligung des Z15-Darlehens auszieht.

Immobilie zu klein:

Der Bürger wohnt bereits in einer Immobilie zur Miete, welche ihm nun vom Vermieter zum Kauf angeboten wird.

Die Wohnfläche liegt knapp unter der von dem Förderprogramm vorgeschriebenen Mindestwohnfläche.

Hier kann argumentiert werden, dass die Familie bereits seit mehreren Jahren in dieser Immobilie lebt und die Wohnfläche aus Erfahrung langfristig ausreichend ist. Sie müssen der L-Bank bestätigen, dass Sie in Zukunft keine weitere Förderung wegen zu kleinem Wohnraum beantragen werden.

Wichtig: Das oder die Kinderzimmer müssen dennoch min. 10 m² groß sein.

Im Neubau muss die Mindestgrenze (90 m² bei vier Personen) unbedingt eingehalten werden.

Immobilie zu groß:

Ist die gebrauchte Immobilie die erworben werden soll zu groß und soll zukünftig ein Teil zur Vermietung abgetrennt werden, ist dies grundsätzlich möglich. Hierbei ist wichtig, dass die zwei zukünftigen Wohneinheiten in sich voneinander klar abgetrennt sind. D.h. es muss zwei separate Wohnungseingänge geben, jede Wohneinheit benötigt ein eigenes Bad und eine eigene Küche, auch separate Strom-, Wasser- und Heizkostenzähler. Das Vorhaben der Trennung kann zur Erläuterung bei der L-Bank selbst in den alten Grundrissplänen eingezeichnet werden. Die abgetrennte, zur Vermietung geplante Wohneinheit zählt dann nicht mehr mit zur vorgeschriebenen, maximalen Wohnfläche. Zur Finanzierung dieser neuen Wohneinheit siehe Erläuterung im nächsten Abschnitt.

Einliegerwohnung/zweite Wohneinheit:

Wird eine Einliegerwohnung oder eine weitere Wohneinheit im selben Haus mit erworben und anschließend vermietet, kann diese nur über das Z15/Z20-Darlehen mitfinanziert werden, wenn die vermietete Einheit kleiner als die selbstgenutzte Wohneinheit ist. Sollte die vermietete Einheit größer sein, werden die Kosten über ein ergänzendes Darlehen der Bank des Bürgers oder die Ergänzungsfinanzierung der L-Bank finanziert.

Für die Belastungsberechnung werden die Mieteinnahmen abzgl. der Finanzierungskosten und der Bewirtschaftungskosten (siehe unter Bewirtschaftungskosten) berücksichtigt. Die Wohnfläche der vermieteten Wohneinheit wird nicht zur vorgeschriebenen Wohnfläche (min. 90 m², max. 160 m² bei einem vier Personen Haushalt) des Z15/Z20-Darlehens dazu gerechnet.

Mieteinnahmen:

Mieteinnahmen bestehender Immobilien welche für die Familie nicht geeignet und deshalb nicht förderschädlich sind, werden in dem Bruttojahreseinkommen der Familie berücksichtigt. Hier gilt, Kaltmiete abzgl. der evtl. noch vorhandenen Finanzierungskosten.

Pflegegeld:

Pflegegeld ist für die Pflege vorgesehen und wird deshalb weder bei der Einkommensgrenze noch bei der Belastungsberechnung berücksichtigt.

Gebundenes Eigenkapital/Grundschulden auf andere Immobilien:

Steckt ein Teil des Eigenkapitals z.B. in einer Immobilie welche der Familie gehört und welche nicht förderschädlich ist, kann dieses über die Aufnahme eines Darlehens bei einer anderen Bank geltend gemacht werden.

Grundschulden z.B. auf die Immobilie der Eltern werden von der L-Bank nicht akzeptiert.

Gesamtkosten/Küche:

Die Küche zählt nicht zu den Gesamtkosten. Diese muss durch zusätzliches Eigenkapital oder über das ergänzende Darlehen der anderen Bank finanziert werden.

Individuelle Angaben:

Soll der L-Bank oder Wohnraumförderstelle noch etwas mitgeteilt werden, wofür im Antrag kein Platz war, ist ein zusätzliches Begleitschreiben willkommen.

Was passiert nach den 15 oder 20 Jahren:

Die Zinsbindung des Z15-Darlehens läuft 15 Jahre, die des Z20-Darlehens 20 Jahre. Ein halbes Jahr vor Ablauf der Zinsbindung erhält der Bürger ein Angebot für ein normal verzinstes Kapitalmarktdarlehen von der L-Bank zur Verlängerung. Der Bürger kann das Angebot annehmen, das Darlehen zurückbezahlen oder die Bank wechseln.

Zwischenfinanzierung:

Die L-Bank bietet keine Zwischenfinanzierungen an. Eine Zwischenfinanzierung z.B. für den vorzeitigen Kauf des Grundstücks kann nur die Hausbank des Bürgers darstellen.

Bitte lesen Sie hierzu das „Merkblatt zur Zwischenfinanzierung von Maßnahmen zur Eigentumsförderung“.

Wichtig hierbei ist, dass das Darlehen variabel ist und die Grundschuld anschließend wieder gelöscht wird, in den Nachrang rutscht (der erste Rang muss für das Z15-Darlehen frei bleiben) oder an die L-Bank abgetreten werden kann.

Unterzeichnung Werkvertrag vor Antragstellung:

Wird bei Unterzeichnung des Werkvertrags zusätzlich eine aufschiebende Bedingung nach §158 Abs. 1 BGB aufgenommen, kann der Antrag auf ein Z15-Darlehen auch noch nach Unterzeichnung des Werkvertrages erfolgen.

Auszahlung des Darlehens nach Baufortschritt:

Die Auszahlungsbedingungen sind in den AGBs auf Seite 3 unter Punkt 16, Abschnitt 2 geregelt:

- bis zu 30 v.H. nach Fertigstellung der Kellerdecke
- bis zu 45 v.H. nach Fertigstellung der letzten Geschossdecke
- bis zu 60 v.H. nach Fertigstellung des Rohbaus (einschließlich Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten)
- bis zu 75 v.H. nach Fertigstellung der Rohinstallation (einschließlich Heizungs-, Sanitär- und Elektroarbeiten)
- bis zu 90 v.H. nach Fertigstellung des Innenausbaus (einschließlich Fertiginstallation)
- die restlichen 10 v.H. nach vollständiger planmäßiger Fertigstellung des Baus (einschließlich Außenputz und Außenanlagen).